MANGALIA, STRADA ALEXANDRU VLAHUTA NR.10, CUI RO 35916636

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara (teren intravilan– 679.0 m^2) situată in loc. Negru Voda, str. Triunghiului, FN, Judeţul Constanta

Proprietar: Consiliul Local – Primăria Negru Voda

Client: Consiliul Local – Primăria Negru Voda

Utilizator: Consiliul Local – Primăria Negru Voda

Data evaluării: 26.02.2026

Utilizarea prezentului RAPORT DE EVALUARE in alte scopuri

decât cel pentru care a fost contractat si in afara limitelor legale

nu implica sub nici o forma evaluatorul si nu are acordul acestuia.

CUPRINS

Sinteza raportului 3
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 4
1. Identificarea evaluatorului si a competenţei acestuia
2. Identificarea clientului
3. Identificarea altor utilizatori desemnaţi
4. Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi de proprietate evaluate
5. Moneda evaluării
6. Utilizarea desemnată
7. Tipul de valaore
8. Data evaluării, data inspecţiei, data raportului, moneda raportului
9. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora
10. Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazează evaluatorul
11. Ipoteze semnificative şi/sau ipoteze speciale semnificative
12. Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)
13. Factorii de mediu, sociali şi de guvernanţă
14. Tipul raportului care va fi elaborat
15. Restricţii de utilizare, difuzare şi publicare a raportului
16. Declaraţia conformităţii evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor
II. PREZENTAREA DATELOR 9
1. Descrierea situaţiei juridice
2. Date despre aria de piaţă, oraş, vecinătăţi si localizare
3. Descrierea terenului
4. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăţi imobiliare
5. Istoricul proprietăţii subiect
III. ANALIZA PIETEI 11
1. Analiza productivitatii
2. Definirea pieţei specifice
3. Analiza cererii
4. Analiza ofertei
5. Analiza interacţiunii dintre cerere si oferta
6. Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect in piaţă
IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI 13
V. EVALUAREA PROPRIETATII 14
1. Evaluarea terenului
2. Abordarea prin piaţă
VI. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 16
1. Analiza rezultatelor
2. Concluzia asupra valorii
VII. ANEXE
1. Localizare
2. Poze proprietate
3. Abordarea prin piaţă teren
4. Oferte terenuri
5. Documente proprietate

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectiv	Teren intravilan	
Adresa	loc. Negru Voda, str. Triunghiului, FN, Judeţul Constanta	
Suprafaţa	Teren= 679.0 m² (cf. Plan de situatie, scara 1:1000 din 26.05.2025 realizat de catre SC STARTCAD ADVISOR SRL)	
Proprietari	Consiliul Local – Primăria Negru Voda	
Client	Consiliul Local – Primăria Negru Voda	
Utilizator	Consiliul Local – Primăria Negru Voda	
Dreptul evaluat	Absolut	
Sarcini	Nu sunt	
Utilizarea desemnată	Evaluarea drepturilor de proprietate detinute pentru determinarea valorii de vanzare	
Tipul valorii	Valoarea de piata	
Data inspecţiei	25.02.2026	
Data evaluării	26.02.2026	
Data raportului	26.02.2026	
Curs BNR	1 EURO= **5.0955** LEI	
Abordarea prin piaţă	EURO	LEI
Valori estimate	**5.002**	**25.488**

Valoarea nu contine TVA

Raportul de evaluare a fost realizat de
Evaluator autorizat
Agachi Stefan Ciprian

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
AGACHI
STEFAN CIPRIAN
Legitimația Nr. 17876
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere următoarele principii:

- valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea este o predicţie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia

- **Datele de identificare ale evaluatorului:**
  Dobrogea EVAL S.R.L.
  Adresa: Mangalia, strada Alexandru Vlahuță, nr. 10
  Telefon/fax: 0743335862 / 0241756454
  E-mail: dobrogeaeval3@gmail.com
  Evaluator autorizat ~ EPI,EBM: Agachi Stefan Ciprian / Nr. legitimație: 17876

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, Agachi Stefan Ciprian, certific cu buna credință si după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile raportate se limitează numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si reprezintă analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si imparțiale;
- nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea ce constituie obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal legat de părțile implicate;
- nu am nicio părtinire legata de bunul care este obiectul acestui raport sau legata de părțile implicate în aceasta evaluare;
- angajarea mea în aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- dețin cunoștințele si experiența necesara pentru efectuarea, în mod competent a acestei lucrări;
- analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate si realizate in conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2025 si cu cerințele Codului de etica al evaluatorului;
- am efectuat personal inspecția bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- nu a fost oferita asistenta profesionala semnificativa persoanei care semnează acest raport.

Evaluator autorizat

Membru Titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
AGACHI
STEFAN CIPRIAN
Legitimația Nr. 17876
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

2. **Identificarea clientului**
   Consiliul Local – Primăria Negru Voda

3. **Utilizatorul desemnat**

   Consiliul Local – Primăria Negru Voda

4. **Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi de proprietate evaluate**
   Imobil alcătuit din teren intravilan in suprafaţă de 679.0 m^2 (cf. Plan de situatie, scara 1:1000 din 26.05.2025 realizat de catre SC STARTCAD ADVISOR SRL), situat in loc. Negru Voda, str. Triunghiului, FN, Judeţul Constanta, având destinaţia actuala– intravilan.

Drepturile evaluate: Absolut- conform SEV 230, editia 2025 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400), confera titularului de a poseda si a dispune de teren si de orice constructii existente pe acesta, în mod

perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate si ingradiri stabilite prin lege. Ele pot fi probate, in mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)". Imobilul evaluat este proprietatea Consiliul Local – Primăria Negru Voda. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in ansamblul ei, in ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, daca nu se prevede altfel, dar si în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliara evaluata este asigurat si se considera ca acest drept de acces se va mentine si dupa transferul proprietatii.

5. **Moneda evaluării:** Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata in LEI si in euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea.
   Cursul de schimb valutar la data evaluarii:
   1 EUR= 5.0955 LEI

6. **Utilizarea desemnată a evaluării - SEV 230:** Evaluarea drepturilor de proprietate detinute pentru determinarea valorii de vanzare. Este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.
7. **Tipul de valoare:** valoarea de piata.
   Definitia tipului de valoare: de piata este (potrivit SEV 102 Tipuri ale valorii: Anexă) „Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."
   Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situaţii încadrate sau asimilate unei „vanzari fortate", sau alte bariere în fructificarea normala a proprietatii.

8. **Data evaluării, data inspecţiei, data raportului, moneda raportului- SEV 101.**
   Data evaluării: 26.02.2026 . Toate estimarile si ipotezele considerate in acest raport sunt valabile la aceasta data.
   Data inspecţiei: 25.02.2026 . Inspectia a fost realizata de catre evaluator autorizat Agachi Stefan Ciprian in mod complet.
   Data raportului: 26.02.2026

9. **Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora:**

Analizele parcurse pentru documentarea necesara au fost:

- Analiza documentelor juridice solicitate proprietarului sau reprezentantului acestuia.
- Analiza informatiilor obtinute in urma inspectarii privind amplasarea, vecinatatile, componenta, starea de functionare, uzura si modul de intretinere a proprietatii. S-a realizat corelarea datelor cuprinse în documentatia pusa la dispozitie de către client cu realitatea constatata în teren.
- Analiza ariei de piata specifica: au fost culese informatii dintr-un numar de surse considerate suficiente si de încredere. A fost analizata piata proprietatilor de tip - terenuri situate in loc. Negru Voda.

10. **Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul:**

- Documentele puse la dispozitie de catre proprietar
- In privinta identificarii s-au obtinut informații de la proprietar si din accesarea unor hărți electronice specializate pentru indicarea locației
- Informatiile privind piata specifica au fost preluate de la agentii imobiliare, internet (www.imobiliarelitoral.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.romimo.ro, www.homezz.ro), baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala, informatii culese de la persoane fizice si juridice care au incheiat tranzactii imobiliare la proprietati comparabile
- Verificarile si constatarile facute in teren, prin care s-a observant caracteristicile amplasamentului, starea tehnica efectiva a constructiilor si situatia terenului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva
- Publicatii privind piata imobiliara specifica proprietatii de evaluat, cursul BNR

11. **Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative:**

a) Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe documentele puse la dispozitie evaluatorului (anexate in copie), fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
b) Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
c) Documentele tehnice puse la dispozitie – planuri de situatii, relevee, schita cadastrala se presupun a fi corecte;
d) Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii daca nu se specifica altfel;
e) Se presupune ca proprietatile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
f) Se considera ca informatiile furnizate sunt reale si autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei veridicitatii lor;
g) Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
h) Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
i) Estimarile facute pentru "valoarea prezenta" sunt bazate pe conditii actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare;
j) Valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila pentru proprietatea ca întreg, asa cum este prezentata în raport. Valoarea de piața pentru proprietatea dezmembrata trebuie estimata printr-un nou raport cu analizarea si descrierea fiecarei proprietați dezmembrate;
k) S-a presupus ca legislatia în vigoare se va mentine si nu au fost luate în calcul eventuale modificari care pot sa apara în perioada urmatoare;

l) La elaborarea lucrarii au fost luati în considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, utilizând numai informatiile avute la dispozitie, nefiind omisa deliberat nici una (exista posibilitatea existentei si a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii). Dupa cunostința evaluatorului, toate informatiile detinute sunt corecte
m) Nu am fost informati de efectuarea unei inspectii sau a unui raport care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase;
n) Se presupune ca proprietatile sunt conforme cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice din zona, daca nu se specifica altfel;
o) Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele descrise si nu exista servituti, altele decat cele descrise in raport;
p) Nu imi asum nici un fel responsabilitatea pentru nici un fel de evenimente, conditii sau circumstante ce pot afecta valoarea de piata a proprietatii, dar care au loc ulterior datei de finalizare a prezentului raport sau datei inspectiei de pe teren.

Ipoteze speciale :

- Nu este cazul

12. Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)- conform SEV 100: nu este cazul

13. Factorii de mediu, sociali și de guvernanță: .....

SEV 104 Informații și date de intrare: Anexă - A10. Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

Nu s-a prezentat CPE, insa, conform analizei de piata, aceasta nu percepe incadrarea in clasa energetica ori factorii ESG, avand o influenta asupra valorii de piata.

Analiza impactului factorilor ESG in stabilirea valorii de piata urmareste aspecte legate de:

1. Factori de mediu: in ce mod proprietatea polueaza mediul inconjurator (aerul, pamantul, apa) sau care este influenta mediului inconjurator asupra proprietatii

- Gestionarea deseurilor – in cazul de fata, deseurile sunt doar de natura menajera; nu am identificat informatii cu privire la strategia pentru reducerea, reciclarea si gestionarea deseurilor generate de locuinta si de ansamblul rezidential in care acesta se situeaza.

- Poluare fonica - nu am identificat informatii cu privire la nivelul intensitatii zgomotului in zona sau alte posibile situatii producatoare de zgomot in afara faptului ca zona este una in dezvoltare, iar disconfortul temporar poate veni de la santierele de constructii in lucru din zona.

f. Poluarea aerului - nu am identificat informatii cu privire la nivelul de poluare a aerului din zona in afara prafului si noxelor generate de edificarea constructiilor din imprejurimi si traficul zonei.

2. Factori sociali:

- Accesibilitate la servicii publice, infrastructura, transport - proprietatea beneficiaza de infrastructura zonei/localitatii de transport public (linii de transport in comun), de utilitati (curent si gaz natural).

- Facilitati comunitare relevante - centrul orasului la aprox. 700.0 ml de Primaria Negru Voda.

3. Factori de guvernanta:

- Transparenta in administrarea propreitatii - proprietatea este resedinta primara pt viitorul proprietar.

- Conform datelor de piata, in prezent, nivelul de eficienta energetica a unei cladiri nu influenteaza si nu restrictioneaza posibilitatea de vanzare/inchiriere a proprietatii. In Romania inca nu s-au instituit reguli prin care o anumita clasa de performanta energetica sa poata afecta/influenta utilizarea curenta sau viitoare a unei proprietati sau statutul acesteia in vederea inchirierii sau vanzarii.

- Pe piata specifica locala, influenta factorilor ESG asupra inchirierii sau vanzarilor nu este resimtita, in sensul ca, atat in anunturile de vanzare, cat si in anunturile de inchiriere nu se dau informatii suplimentare fata de performantele energetice ale cladirilor ofertate, astfel incat, cel putin pentru prezent, nu stim daca un pret al chiriei sau al unei oferte de vanzare este influentat de faptul ca aceasta proprietate detine o cladire cu performanta energetica diferita de cladirile aflate pe piata concurentiala. De asemenea, volumul redus de proprietati cu performanta energetica ridicata nu poate modifica / influenta, cel putin deocamdata, cerintele pietei. Probabil, in viitorul apropiat, cand numarul de proprietati cu nivelul performantei energetice imbunatatit ofertate spre vanzare/inchiriere va fi mai mare, peste numarul cladirilor cu performanta energetica scazuta, acest element de comparatie va influenta in mod direct valoarea de piata a proprietatii si va constitui un factor de influenta a valorii.

In concluzie, la aceasta data, clasa de performanta energetica actuala a cladirilor nu are impact asupra valorii, dar nivelul de dotari si de echipamente care duc la sporirea confortului si la reducerea cheltuielilor de intretinere sunt recunoscute de piata si au impact pe valoare. Toate ofertele identificate in piata si care au fost considerate in constituirea ofertei competitive pentru evaluarea Subiectului sunt, conform descrierilor din oferte, imobile ce includ cladiri cu acelasi sistem constructiv, cu aceleasi dotari ca si Subiectul, astfel incat sa fie evitat factorul subiectiv si necuantificabil referitor la performantele energetice.

14. Tipul raportului care va fi elaborat: letric

Descrierea raportului

Raportul de evaluare al bunului imobil subiect este întocmit în conformitate cu SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106).

Acesta cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia în privinta valorii de piata raportate, nefiind necesara nici o excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106).

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea imobilului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;

- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.

15. Restricţii de utilizare, difuzare şi publicare a raportului

a) Acest raport este destinat numai pentru scopul enuntat, numai pentru beneficiarul si destinatarul acestuia;
b) Posesia raportului sau a mai multor copii ale acestuia nu confera nimanui dreptul de publicare;
c) Continutul acestui raport atat in totalitate cat si in parte nu va fi difuzat in public, prin publicitate, stiri sau medii de informare, fara aprobarea prealabil scrisa a evaluatorului;
d) Orice valori estimate în raport, se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

16. Declaraţia conformităţii evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2025 si se supune legislatiei în vigoare.

Metodologia de calcul a valorii de piata a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile standardelor de evaluare aplicate:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 –Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 – Informaţii şi date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105).
- SEV 106 - Documentare şi raportare (IVS 106)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea situaţie juridice

Proprietarul imobilului evaluat este: Consiliul Local – Primăria Negru Voda
A fost evaluat intregul drept de proprietate.
Evaluarea proprietatii s-a bazat pe urmatoarele documente puse la dispozitie de proprietar :

- ✓ Plan de situatie, scara 1:1000 din 26.05.2025 realizat de catre SC STARTCAD ADVISOR SRL.

Numar cadastral: -
Carte funciara nr.: -
Sarcini care greveaza proprietatea: nu sunt.

2. Date despre aria de piaţă, oraş, vecinătăţi si localizare

Negru Vodă (denumit Karaömer până în 1878 şi apoi Caraomer până în 1926) este un oraş în judeţul Constanţa, Dobrogea, România, format din localitatea componentă Negru Vodă (reşedinţa), şi din satele Darabani, Grăniceru şi Vâlcelele.

Conform recensământului efectuat în 2021, populaţia oraşului Negru Vodă se ridică la 4.616 locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistraţi 5.088 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (77,19%), cu o minoritate de romi

(1,82%), iar pentru 19,8% nu se cunoaşte apartenenţa etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocşi (76,41%), cu o minoritate de musulmani (1,43%), iar pentru 20,88% nu se cunoaşte apartenenţa confesională.

Vecinătăţi si localizare

Imobilul evaluat, teren, este situat in intravilanul loc. Negru Voda, la o distanta de aproximativ 135.0 ml pana la str. Silozului.

Tip Localitate: urban

Transport public: Microbuze

Puncte de interes in imediata vecinătate: nu sunt

Aspectul urbanistic al vecinătăţilor

Favorabil, specific zonelor de interes rezidential

Influenţe ale vecinătăţilor asupra utilităţii lotului

Vecinatatile influenţează pozitiv proprietatea de evaluat, majoritatea vecinatatilor se incadreaza in acelasi registru.

Influenţe ale obiectivului in zona

Proprietatea se încadrează in aspectul urbanistic al zonei in care este amplasat.

Acces

Accesul la proprietatea evaluata se realizeaza din str. Triunghiului, drum public cu o banda de circulatie pe sens,de pamant si piatra.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliara evaluata este asigurat si se considera ca acest drept de acces se va mentine si dupa transferul proprietatii.

3. **Descrierea terenului**

Teren intravilan;

Suprafaţa

- ✓ 679.0 m² (cf. Plan de situatie, scara 1:1000 din 26.05.2025 realizat de catre SC STARTCAD ADVISOR SRL)

Deschidere

18.03 ml

Configuraţia

Configuratia terenului este plan, forma regulata, fara denivelari si impedimente de relief care sa-i afecteze functionalitatea/utilizarea.

Utilităţi, poziţionare fata de utilităţi: la limita terenului- apa, energie electrica, canalizare si gaze naturale.

Restricţii de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar si PUD;

Indicatori urbanistici (RI, POT, CUT): informatie indisponibila

Drepturi de servitute sau alte restricţii

La data evaluarii nu exista restrictii sau servitute pe teren.

Starea solului

Nu am intreprins o analiza detaliata a solului deoarece nu sunt in masura sa ma pronunt asupra starii acestuia, dar suntem de parere ca nu exista factori de contaminare a locatiei.

4. **Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăţi imobiliare**

În prezentul raport de evaluare nu au fost identificate bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietati imobiliare.

5. **Istoricul proprietăţii subiect**

Nu au fost prezentate documente din care sa reiasa istoricul proprietatii.

III. ANALIZA PIETEI

1. **Analiza productivitatii**

Imobilul evaluat este format din:

a) Un lot de teren

- Tinand cont de vecinatati si de forma terenului consider ca cea mai buna utilizare a imobilului subiect este cea rezidentiala. Va genera confort si tot ceea ce este disponibil pentru a satisface pretentiile persoanelor interesate in segmentul rezidential.
- Avand in vedere ca desi este situat intr-o zona periferica a loc. Negru Voda, terenul subiect are o suprafata suficient de mare pentru a putea sustine un spatiu rezidential, este indicata dezvoltarea unei investitii rezidentiale, aceasta fiind o solutie fezabila.
- Investitia turistica nu asigura fezabilitatea economica. Trebuie tinut cont de faptul ca imobilul subiect se afla intr-o localitate ce nu prezinta interes turistic.

2. **Definirea pieţei specifice**

În luna octombrie 2025 au fost vândute, la nivel naţional, 58.502 imobile, cu 3.242 mai multe faţă de luna septembrie, potrivit datelor publicate luni, 10 noiembrie, de Agenţia Naţională de Cadastru şi Publicitate Imobiliară (ANCPI).

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate în Bucureşti (8.829), Ilfov (3.981) şi Cluj (2.929), iar cele mai puţine în Teleorman (56), Covasna (394) şi Sălaj (411). La nivelul reşedinţelor de judeţ, Cluj-Napoca (1.096 tranzacţii), Braşov (1.079) şi Iaşi (877) conduc topul, în timp ce Alexandria (21), Slatina (64) şi Slobozia (71) înregistrează cele mai puţine tranzacţii.

Tot mai mulţi oameni pleacă din oraşele mici, din mediul rural, spre marile aglomeraţii urbane unde pun o presiune puternică pe piaţa imobiliară. Acesta este şi motivul pentru care cele mai multe tranzacţii se fac în zona marilor oraşe şi la preţuri în continuare foarte mari. Confruntaţi cu o cerere în creştere, dezvoltatorii n-au practic niciun motiv să reducă preţurile. Acest fenomen probabil va lua amploare, iar creşterea preţurilor în marile oraşe va continua. Nu suntem singurii în această situaţie. Peste tot în Europa de Est se întâmplă acest fenomen, la unii mai repede, la alţii mai încet, în funcţie de puterea de cumpărare.

La nivel naţional, numărul ipotecilor a fost de 34.084, cu 4.268 mai puţine decât în octombrie 2024. Cele mai multe au fost înregistrate în Bucureşti (4.381), Constanţa (2.942) şi Ilfov (2.876). La polul opus se află judeţele Sălaj (82), Harghita (88) şi Covasna (102).

Analiza pieţei specifice presupune cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii si ofertei si a ariei geografice de piata pentru tipul de proprietate analizat.

Caracteristicile pieţei locale

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Piata imobiliara din loc. Negru Voda este o piata pe care o consider putin activa, de dimensiuni medii, cu tranzactii ce au in special in vedere terenuri libere si constructii.

Cele mai puternice influente economice asupra pietei locale le au comertul si agricultura, factori ce sunt stabili pe termen scurt si lung.

Piata specifica analizata este piata terenurilor intravilane situate în loc. Negru Voda, Zona de Nord, zona dezvoltata din punct de vedere urbanistic si al infrastructurii – strazi amenajate, cu utilitati, dar cele aflate in proxima vecinatate. Aria de piata in care se pot gasi proprietati similare ce pot concura eficient cu proprietatea subiect cuprinde Zona periferica a loc. Negru Voda.

3. **Analiza cererii**

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumpărare si preferintele consumatorilor.

In cazul proprietatii evaluate, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri, situate in loc. Negru Voda, Zona de Nord, provenind din partea persoanelor fizice si juridice cu venituri peste medie interesate de investitii in segmentul rezidential.

Cererea de terenuri este mica, fiind foarte sensibila la creşterea preturilor si modalitatile de finantare.

4. **Analiza ofertei**

Exista un numar satisfacator de informatii privind oferte de teren in zona.

Oferta de proprietati imobiliare similare cu imobilul evaluat este moderata, in stagnare.

5. **Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă**

In prezent oferta potentiala de proprietati imobiliare este mai mare comparativ cu cererea existenta pe piaţă. Piata pentru acest segment se afla in dezechilibru, fiind o piata a cumparatorului.

6. **Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă**

Prin compararea caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietăţilor competitive, putem determina absorbtia proprietatii subiect, în conditiile de piata, cerere si oferta competitiva cunoscute.

O concluzie a pietei analizate este aceea ca oferta în zona analizata este suficienta pe piata, iar cererea este mai scazuta.

Estimez ca proprietatea evaluata necesita o perioada de expunere pe piata de 9-12 luni.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

În standardele de evaluare a bunurilor 2025, SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102) - Premisele valorii, regasim: cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal şi să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influenţată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cele mai multe proprietati sunt evaluate ca o combinatie intre teren si amenajarile acestuia si constructiile atasate. In aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piata luand in considerare cea mai buna utilizare a proprietatii construite.

Posibil din punct de vedere fizic – Suprafata, forma si celelalte caracteristici fizice ale localizarii se preteaza folosirii ca teren pentru dezvoltare rezidentiala.

Permis din punct de vedere legal – Deoarece in jur exista multe constructii cu destinatie rezidentiala, sunt de parere ca proprietatea va putea fi utilizata in concordanta cu toate cerintele actuale specifice constructiei de cladiri cu destinatie rezidentiala.

Fezabil din punct de vedere economic – Data fiind locatia, suprafata si structura sa, nivelul maxim al rentabilitatii obiectivului ar putea fi atins prin dezvoltarea sa ca teren cu destinatie rezidentiala.

Nivelul maxim al rentabilităţii – avand in vedere amplasarea, apreciez ca nivelul maxim al rentabilitatii ar putea fi atins prin dezvoltarea pe verticala si orizontala.

Cea mai buna utilizare: rezidentiala.

V. EVALUAREA PROPRIETATII

Valoarea de piata a terenului trebuie estimata având în vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

1. Evaluarea terenului

Valoarea de piaţă

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piata este cunoscută si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind preţurile tranzactiilor si/sau ofertelor si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în functie de elementele de comparatie.

În metoda abordarii prin piata sunt urmatoarele elemente de comparatie de baza:

Ajustări specifice tranzacţionării:

- drepturile de proprietate transmise,
- condiţiile de finantare,
- condiţiile de vânzare,

- cheltuielile necesare imediat după cumparare,
- condiţiile de piata.

Ajustări specifice proprietăţii:

- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- caracteristicile economice,
- utilizarea,
- componentele non-imobiliare ale proprietatii.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

Modul de selectare a concluziei asupra valorii este determinat de imobilul comparabil care este cel mai apropiat din punct de vedere fizic, juridic si economic de imobilul subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Evaluatorul a considerat urmatoarele aspecte:

- intervalul de valori rezultate;
- numarul de ajustari aplicate fiecarei proprietati;
- totalul ajustarilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma absoluta (adica ajustare bruta - valoric si procentual);
- totalul ajustarilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma algebrica (adica ajustare neta - valoric si procentual).
- alte tehnici de estimare a diferenţelor dintre proprietatea subiect şi proprietăţile comparabile
- orice ajustare deosebit de mare aplicată preţurilor proprietăţilor comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

SEV 103 Abordări şi metode de evaluare: Anexă- A10. Metode din cadrul abordării prin piaţă - Metoda comparaţiei vânzărilor

Metoda comparaţiei vânzărilor, cunoscută şi sub numele de metoda vânzărilor de referinţă, utilizează informaţii despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect,pentru obţinerea unei indicaţii asupra valorii.

Atunci când vânzările comparabile luate în considerare implică activul subiect, metoda este cunoscută sub denumirea de metoda vânzărilor anterioare. Această metodă poate fi aplicată cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie stabilită clar, analizată critic şi argumentată.

Dacă există puţine vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricţionat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puţine informaţii disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare preţurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie stabilită clar, analizată critic şi argumentată.

Etapele principale ale metodei comparaţiei vânzărilor sunt:

- identificarea unităţilor de comparaţie utilizate de participanţii de pe piaţa relevantă,
- identificarea vânzărilor comparabile relevante şi determinarea principalelor variabile care influenţează valoarea,
- efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor şi diferenţelor calitative şi cantitative dintre activele comparabile şi activul subiect
- dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele evaluării, pentru reflectarea diferenţelor dintre activul subiect şi activele comparabile;
- aplicarea variabilelor ajustate la activul subiect

- dacă s-au folosit mai multe variabile ale evaluării, se face reconcilierea indicațiilor asupra valorii

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Analiza rezultatelor

Criteriile pentru estimarea finala a valorii sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in zona de influenta a proprietatii exista suficiente oferte cu proprietati similare; adecvarea unei abordari si in cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelata cu tipul de proprietate si cu viabilitatea acesteia; in acest caz se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru bunul evaluat.

Precizia: se apreciaza ca informatiile despre oferte cu proprietati comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detaliere, astfel incat confera o mai buna acuratete si se conformeaza modelului real al pietei de profil, metoda are un grad bun de incredere.

Cantitatea de informații: in cadrul abordarii prin comparatie au fost identificate suficiente date de piata, informatiile disponibile despre oferte sunt suficiente si din surse credibile.

Conform GEV 630– Evaluarea bunurilor imobile: nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, in cazul in care poate fi aplicata doar o singura abordare in evaluare, adecvata si bazata pe informatii de piata suficiente, verificate si credibile.

2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

In baza metodologiei de lucru adoptate, aplicand metodele de evaluare considerate cele mai adecvate in cazul de fata, au fost estimate urmatoarele valori pentru proprietatea situata in loc. Negru Voda, str. Triunghiului, FN, Județul Constanta.

Abordarea prin piață	EURO	LEI
Valori estimate	**5.002**	**25.488**

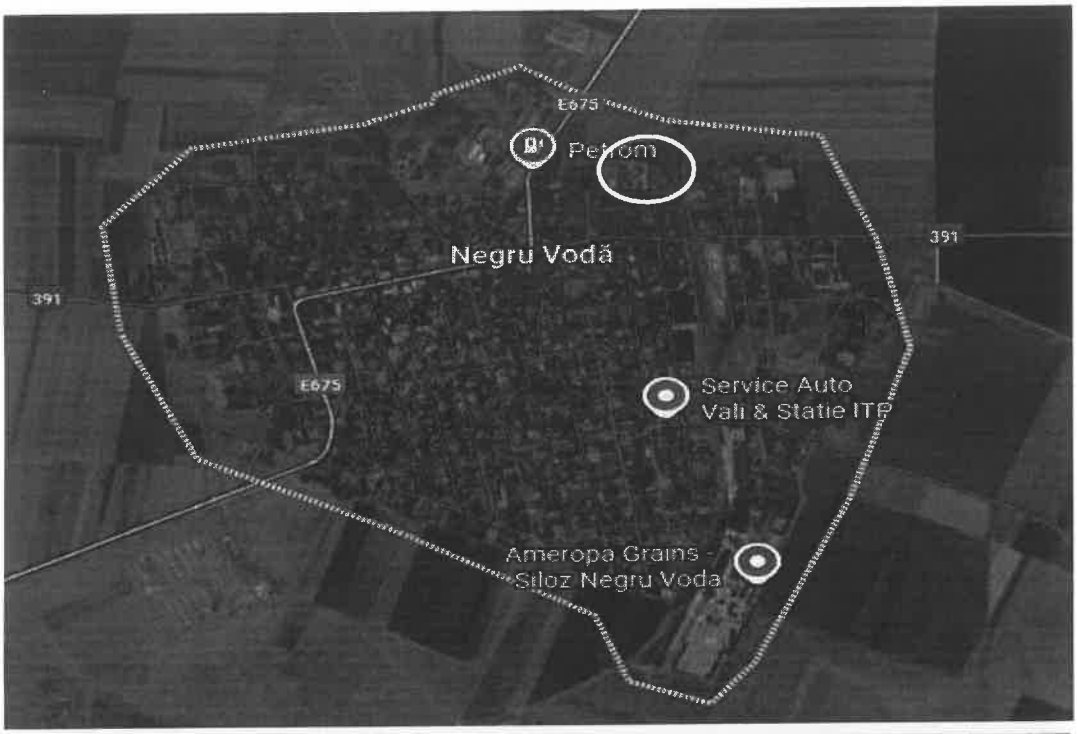
Evaluator Autorizat ANEVAR– EPI, EBM
Membru Titular

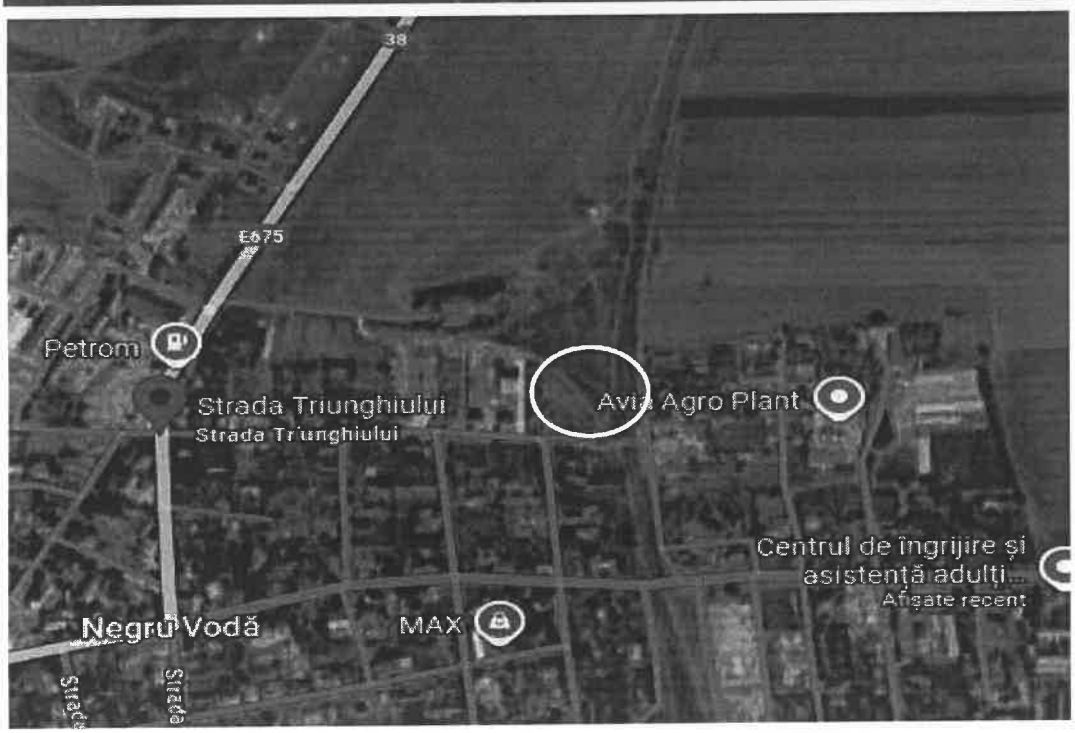
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
AGACHI
ȘTEFAN CIPRIAN
Legitimația Nr. 17876
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
• ANEVAR •

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumită data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si ipotezele speciale enuntate în raport.

LOCALIZARE


E675
Petrom
Negru Vodă
391
391
E675
Service Auto
Vali & Statie ITP
Ameropa Grains -
Siloz Negru Voda


38
E675
Petrom
Strada Triunghiului
Strada Triunghiului
Avia Agro Plant
Centrul de îngrijire și
asistență adulți...
Afișate recent
Negru Vodă
MAX

Strada Triunghiului
Strada Teilor
Strada Silozului
Strada Gării

Poze

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE – TEREN

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă/vânzare		18479	19000	13000
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)	-	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Restrictii Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imeidiat dupa cumparare/Constructii	Considerat liber	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	februarie-26	februarie-26	februarie-26	februarie-26
Localizare	Negru Voda, Zona de Nord	Negru Voda, str. Scurta	Negru Voda, str. Viilor	Negru Voda,in spate la Petrom (intrare dinspre Comana)
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	Drum pamant si piatra	Drum afaltat	Drum afaltat	Drum afaltat
Suprafata	679.00	2039	1623	1500
Deschidere	18.03	20	49.09	24
	Unica	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0.48	0.20	1.48	0.38
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Utilizare (CMBU)	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Topografie/Forma in plan	Drept/ Regulata	Drept/ Regulata	Drept/ Regulata	Drept/ Regulata

Alte informatii	
Comparabila 1	Nu este cazul
Comparabila 2	Nu este cazul
Comparabila 3	Nu este cazul

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN				
Element de comparatie	**SUBIECT**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACŢIONĂRII				
Pret ofertă/vânzare		18479	19000	13000
Suprafata	679	2039	1623	1500
Pret ofertă/vânzare (EUR/M^2)		9	12	9
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piata specifică (%)		-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (EUR/m^2)		-1.4	-1.8	-1.3
PREŢ ESTIMAT DE TRANZACŢIE (EUR/m^2)		7.7	10.0	7.4
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m^2)		0	0	0
PREŢ AJUSTAT (EUR/m^2)		7.7	10.0	7.4
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m^2)		0.0	0.0	0.0
PREŢ AJUSTAT (EUR/m^2)		7.7	10.0	7.4
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m^2)		0.0	0.0	0.0
PREŢ AJUSTAT (EUR/m^2)		7.7	10.0	7.4
Restrictii Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imeidiat dupa cumparare/Constructii	Considerat liber	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m^2)		0.0	0.0	0.0
PREŢ AJUSTAT (EUR/m^2)		7.7	10.0	7.4
Conditii de piata	februarie-26	februarie-26	februarie-26	februarie-26
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m^2)		0	0	0
PREŢ AJUSTAT (EUR/m^2)		7.7	10.0	7.4
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂŢII				
Localizare	Negru Voda, Zona de Nord	Negru Voda, str. Scurta	Negru Voda, str. Viilor	Negru Voda,in spate la Petrom (intrare dinspre Comana)
Cuantum ajustare (%)		-10.0%	-25.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m^2)		-0.8	-2.5	0.0
PREŢ AJUSTAT (EUR/m^2)		**6.9**	**7.5**	**7.4**
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	Drum pamant si piatra	Drum afaltat	Drum afaltat	Drum afaltat
Cuantum ajustare (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Cuantum ajustare (EUR/m^2)		-0.3	-0.4	-0.4

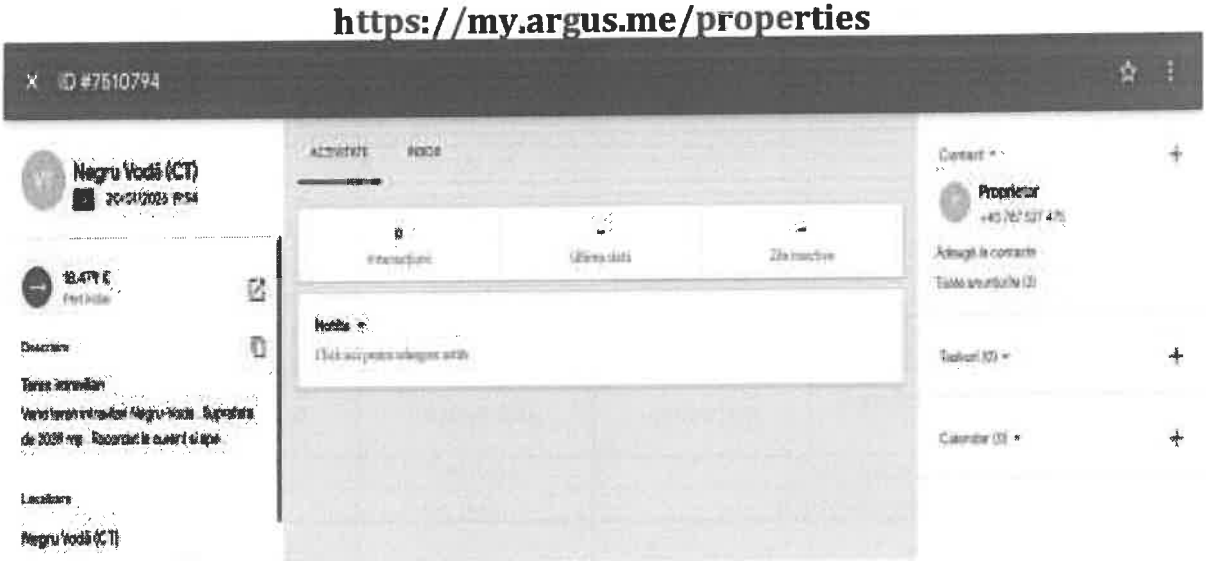
Suprafata	679	2039	1623	1500
Cuantum ajustare (%)		10.0%	5.0%	5.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.7	0.4	0.4
Deschidere	18.03	20	49.09	24
	Unica	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0.48	0.20	1.48	0.38
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Topografie/Forma in plan	Drept/ Regulata	Drept/ Regulata	Drept/ Regulata	Drept/ Regulata
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		-0.4	-2.5	0.0
Ajustare NETA (%)		-5.5%	-25.0%	0.0%
Ajustare BRUTA		1.81	3.23	0.74
Ajustare BRUTA (%)		23.5%	32.5%	10.0%
Numar corectii		3	3	2

* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic şi economic de proprietatea imobiliară subiect şi asupra preţului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.

PREŢ AJUSTAT (EUR)		**7.3**	**7.5**	**7.4**
Valoare teren	5,002 €	25,488 lei	Curs/26.02.2026 1 Euro=	5.0955

Terenuri

Comparabila 1
https://my.argus.me/properties



Date proprietate

Tranzactie:	**Vânzare**
Tip proprietate:	**Teren intravilan**
S.teren:	**2.039 m²**

Sursa

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravila...

Etichete

Introduceți sau selectați etichete...

Semnalează neregulă

ID: 7510794

Comparabila 2

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-in-negru-voda-jud-constanta/f2g2edfff57d7f37e4ii1d0591e6812g.html

romimo.ro

Contul meu | Agenţii imobiliare | + Adaugă anunţ

Teren intravilan de vânzare în Negru Vodă, Jud. Constanţa — **19 000 EUR**

Constanta, Negru Voda · Vezi pe hartă · Valabil din 2/9/2026 6:47:47 AM

Telefon validat

A

Andreea Bebu

Vezi toate anunţurile

0763606411

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2989

Adaugă fişier

Mesaj

Specificaţii

Suprafata terenului	**1623 m²**

Descriere

Vând un teren intravilan cu o suprafaţă de 1623 mp situat pe Strada Viilor din Negru Vodă. Este un teren ideal pentru construcţia unei case, având toate utilităţile disponibile la poartă.
Terenul este amplasat într-o zonă liniştită, cu o poziţie excelentă. Preţul pe metru pătrat este avantajos, având în vedere suprafaţa mare şi poziţia superioară a terenului.

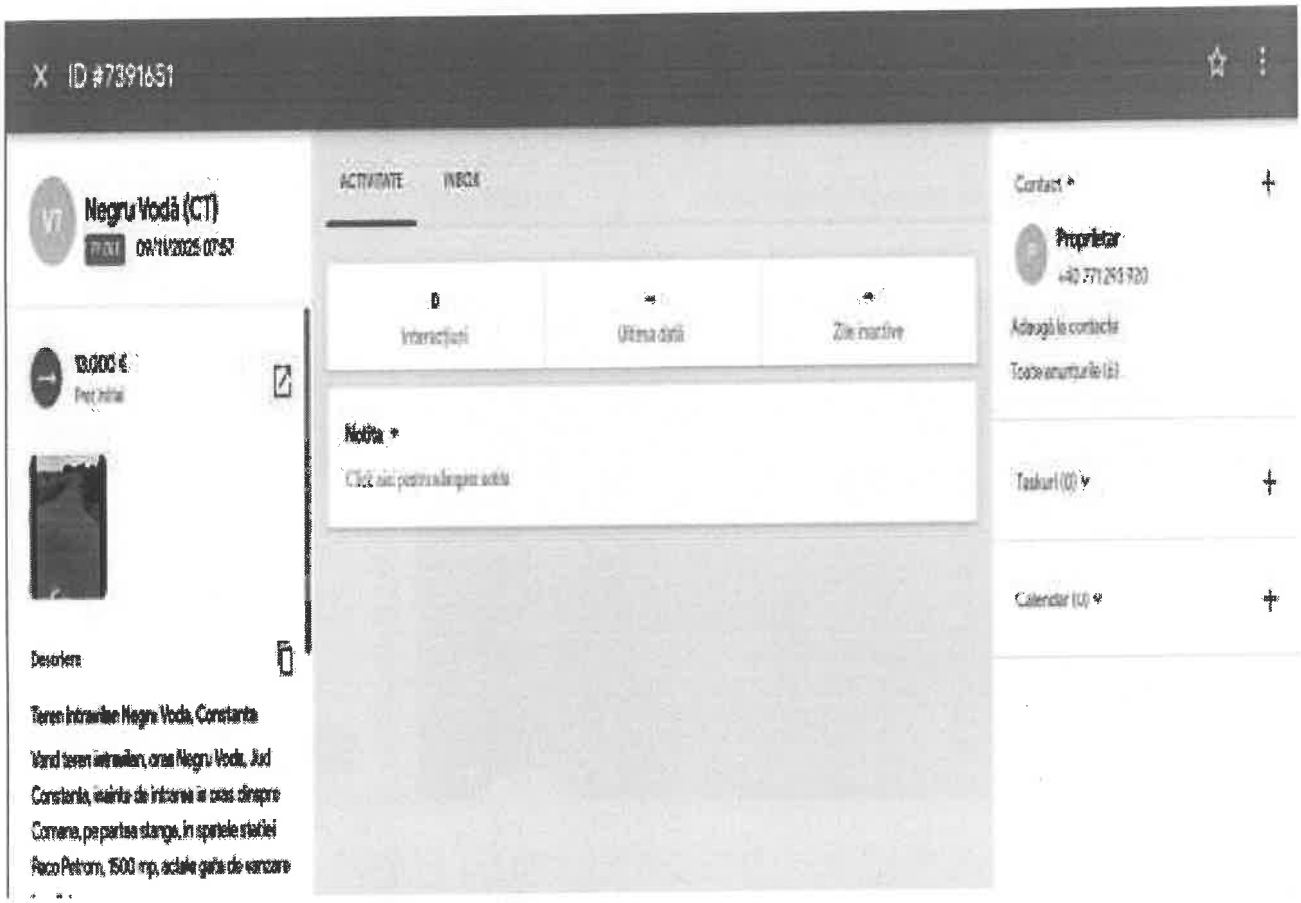
Pentru mai multe detalii mă puteţi contacta. Vând terenul ca persoană fizică.

ID anunţ: 1769970337

Vizualizări: 27

Raportează

Comparabila 3
https://my.argus.me/properties



Negru Vodă (CT)

Date proprietate

Tranzactie:	**Vânzare**
Tip proprietate:	**Teren intravilan**
S.teren:	**1.500 m²**

Sursa

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliar...

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI NEGRU VODĂ

HOTĂRÂREA
nr.59 din 17.09.2025

privind atestarea apartenenței la domeniul privat al orașului Negru Vodă, județul Constanța, a suprafeței de 679 mp, teren intravilan situat în oraș Negru Vodă, str.Triunghiului, FN, jud.Constanța

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

a) prevederile art.129 alin.(2) lit.c), art.354, art.355 și anexa 4 din OUG nr. 57/2019 – privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare

b) prevederile art.557 alin.(2) alin.(4) și art.888 din Legea nr.287/2009 – privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare

c) prevederile art.6, art.31 alin.(2) și art.36 din Legea nr.18/1991 – privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Deciziei nr.22 din 26 septembrie 2016 a Î.C.C.J

Ținând cont de:

a) planul de situație întocmit de SC Startcad Advisor SRL

Luând act de:

a) referatul de aprobare al domnului primar

b) referatul de specialitate al Serviciului de amenajare a teritoriului, urbanism, registrul agricol și cadastru

c) avizul Comisiei de specialitate a Consiliului local al orașului Negru Vodă

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI NEGRU VODĂ
întrunit în a 9-a ședință ordinară a mandatului 2024 - 2028, adoptă prezenta hotărâre.

ART. 1 – Se aprobă atestarea apartenenței la domeniul privat al orașului Negru vodă a unui imobil – teren, identificat conform proces – verbal nr.I 1151 din 11.09.2025 si a planului de situatie, anexat prezentei hotarari si care fac parte integranta din aceasta, in vederea inscrierii in cartea funciara, avand urmatoarele elemente de identificare :

Nr. Crt.	Total suprafata mp	Situatia juridica	Categoria de teren	Adresa	Vecinatati

1.	679	Domeniul privat	Intravilan	Str. Depozitelor, FN	N: IE 106786 S: IE 105072 E: IE 108341 V: teren Consiliul local

ART.2 – Terenul arătat la art.1 din prezenta hotărâre va fi intabulat în cartea funciară a orașului, conform prevederilor legale.

ART.3 – Stabilirea valorii de inventar a terenului care face obiectul prezentei hotărâri se va face pe baza evaluării acestuia de către un evaluator autorizat.

ART.4 - Prezenta hotarare se comunica Prefectului Judetului Constanța in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate, Primarului pentru ducere la indeplinire și se aduce la cunoștință publică prin grija secretarului general al orașului Negru Voda.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marian CĂȘUNEANU

ROMÂNIA
JUD. CONSTANȚA-ORAȘ NEGRU VODĂ
CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI NEGRU VODĂ,
Cosmin BUJOR

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,
anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 59 / 17.09.2025

PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ		Vot prin ridicarea mâinii individual	
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: **majorității absolute a consilierilor locali în funcție**	Voturi necesare	8
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		15
2	Numărul consilierilor locali în funcție		15
3	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		15
4	Numărul voturilor **„PENTRU"**		15
5	Numărul voturilor **„ÎMPOTRIVĂ"**	Voturile „ABȚINERE" se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ".	0
6	Numărul voturilor **„ABȚINERE"**		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		0
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		0
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		0

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,
ulterioare adoptării Hotărârii Consiliului Local nr. 59 / 17.09.2025

Nr. crt.	OPERAȚIUNI EFECTUATE	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii	17.09.2025	
2	Comunicarea către primar	17.09.2025	
3	Data până la care hotărârea trebuie comunicată prefectului, potrivit legii	30.09.2025	
4	Comunicarea către prefectul județului		
5	Aducerea la cunoștință publică	17.09.2025	
6	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu	17.09.2025	

CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI NEGRU VODĂ
Oraş Negru Vodă, Şos.Mangaliei, nr.13, jud.Constanţa
Tel/Fax:0241-780195 / 0241-780948 e-mail : office@primaria-negruvoda.ro

Nr. I 1151 din 11.09.2025

PROCES VERBAL

Incheiat azi, 11.09.2025, de catre comisia de inventariere, numita in baza Dispozitiei nr. 117 din 04.08.2025 privind numirea comisiei speciale de inventariere a domeniului public și privat al orașului Negru vodă, judetul Constanta, compusa din:

Preşedinte – Mihai Adrian ARGINTARU - primar

Membrii - Cosmin BUJOR – secretar general oraș Negru Vodă
- Brîndușa PETRE – arhitect șef oraș Negru Vodă
- Nicoleta MARIN – Șef Serviciu economic, resurse umane și achiziții publice
- Maria ION – consilier juridic
- Marinela MEDELEANU – consilier superior
- Ana SENCU – consilier superior

Văzând planul de situatie intocmit pentru imobilul amplasat in orașul Negru Vodă, str.Triunghiului, FN, județ Constanța se procedeaza la inventarierea imobilului conform anexei la prezentul proces verbal in vederea intabularii in cartea funciara potrivit art. 41, alin. 5^2 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996 conform caruia " In cazul imobilelor proprietate private a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale, intabularea se realizeaza in baza actelor de proprietate, iar in lipsa acestora, in temeiul hotararii Guvernului, a consiliului judetean si a consiliului local de atestare a apartenentei la domeniul privat, insotita de orice alt inscris administrativ emis cu privire la imobil, in conditile legii, care confirma identitatea dintre imobilul din documentatia

cadastrala si cel a carui intabulare se solicita, faptul ca imobilul figureaza in inventarul bunurilor imobile proprietate privata, precum si de certificatul de atestare fiscala".

In urma verificarilor si analizei documentelor existente am constatat ca imobilul identificat poate face obiectul atestarii la domeniul privat in vederea intabularii conform anexei prevazute de H.G. nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru intocmirea inventarului bunurilor care apartin domeniului public si privat al unitatilor administrativ-teritoriale .

Drept pentru care s-a procedat la incheierea prezentului proces verbal de inventariere, intr-un singur exemplar.

Preşedinte – Mihai Adrian ARGINTARU - primar

Membrii - Cosmin BUJOR – secretar general oraș Negru Vodă

- Brîndușa PETRE – arhitect șef oraș Negru Vodă

- Nicoleta MARIN – Șef Serviciu economic, resurse umane și achiziții publice

- Maria ION – consilier juridic

- Marinela MEDELEANU – consilier superior

- Ana SENCU – consilier superior

CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI NEGRU VODĂ
Oraş Negru Vodă, Şos.Mangaliei, nr.13, jud.Constanţa
Tel/Fax:0241-780195 / 0241-780948 e-mail : office@primaria-negruvoda.ro

LISTA DE INVENTAR A MIJLOACELOR FIXE

Conform proces verbal nr. I 1151 din 11.09.2025

Nr. Crt.	Total suprafata mp	Situatia juridica	Categoria de teren	Adresa	Vecinatati
1.	679	Domeniul privat	Intravilan	Oraş Negru Vodă Str.Triunghiului, FN	N:IE 106786 S: IE 105072 E: 108341 V: teren Consiliul local

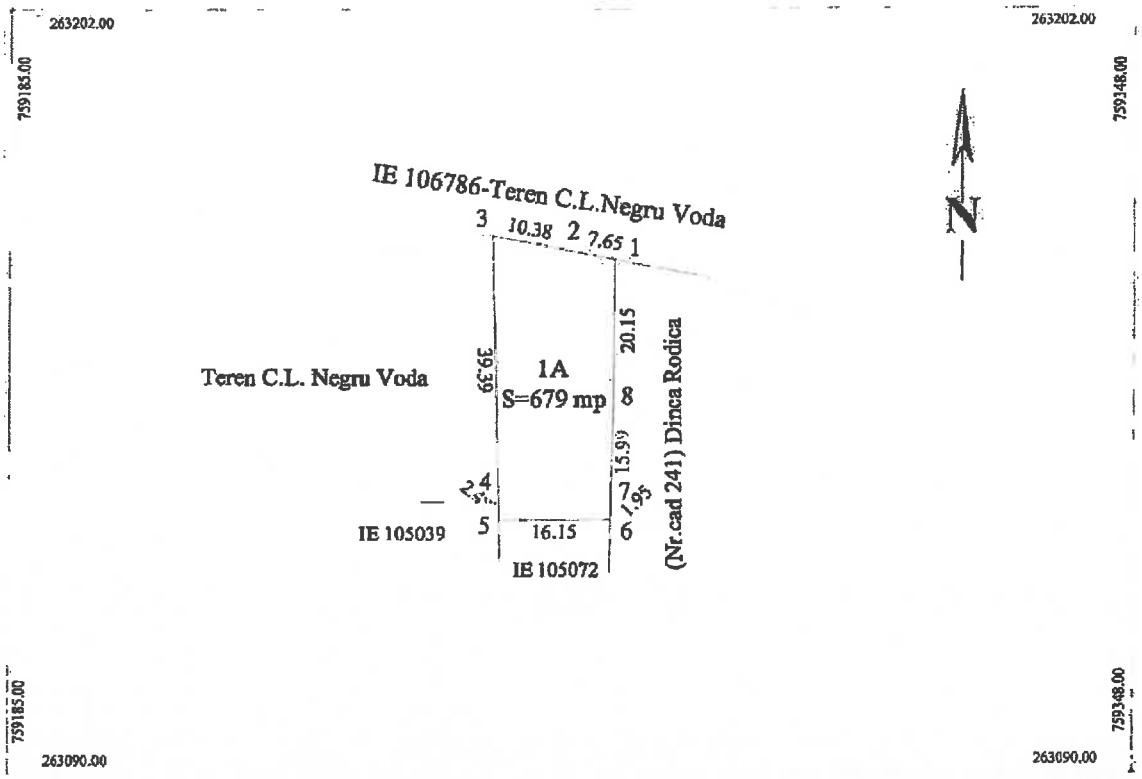
Preşedinte – Mihai Adrian ARGINTARU - primar

Membrii - Cosmin BUJOR – secretar general oraş Negru Vodă

- Brîndușa PETRE – arhitect șef oraș Negru Vodă
- Nicoleta MARIN – Şef Serviciu economic, resurse umane și achiziții publice
- Maria ION – consilier juridic
- Marinela MEDELEANU – consilier superior
- Ana SENCU – consilier superior

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1 :1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	679	Loc.Negru Voda, Str.Triunghiului FN, Jud.Constanta
Nr.Cartea Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		NEGRU VODA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	679	Teren neimprejmuit
Total		679	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 679 mp
Suprafata din act = - mp

Executant: SC STARTCAD ADVISOR SRL
Certificat de autorizare:Seria RO-B-J nr.2457
prin HASU RALUCA
Certificat de autorizare:Seria RO-CT-F nr.0113

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 2457 STARTCAD ADVISOR S.R.L.

Data: 26.05.2025

Inventar de coordonate
Sistem de proiectie Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]
1	263165.382	759272.337
2	263166.853	759264.826
3	263168.886	759254.652
4	263129.515	759255.756
5	263127.036	759255.801
6	263127.163	759271.948
7	263129.244	759271.983
8	263145.234	759272.279